

COMUNICADO AO MERCADO**TG CORE ASSET — ESCLARECIMENTOS SOBRE O TGAR11**

A TG Core Asset ("Gestora" ou "TG Core"), na qualidade de gestora do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real ("TGAR11" ou "Fundo"), vem, em atenção a questionamentos recebidos e recentemente veiculados no mercado, prestar esclarecimentos aos cotistas e ao mercado em geral acerca de aspectos relacionados à estratégia de investimento, à gestão da carteira, ao monitoramento dos ativos e à governança aplicável ao Fundo.

A Gestora reconhece a importância de informações claras, consistentes e tempestivas para a adequada tomada de decisão pelos cotistas e pelo mercado em geral. Nesse contexto, reafirma seu compromisso com a transparência, a disciplina na alocação de capital, a gestão de riscos e a preservação de valor no longo prazo.

1. Integridade das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras tanto das Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") investidas quanto do TGAR11 são elaboradas por empresas especializadas, em conformidade com as normas contábeis brasileiras e a regulamentação aplicável, e submetidas anualmente à auditoria independente.

Em todos os exercícios auditados, as demonstrações financeiras do Fundo receberam opinião sem ressalva dos respectivos auditores independentes, indicando que foram adequadamente elaboradas e apresentam, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo, em conformidade com as normas contábeis e regulamentares aplicáveis. Nos exercícios de 2020 a 2024, a auditoria foi conduzida pela Ernst & Young ("EY") e, a partir do exercício de 2025, passou a ser conduzida pela KPMG. Ambas integram as denominadas "Big Four", grupo das quatro maiores firmas globais de auditoria independente.

2. Gestão da carteira de FIs e CRIs

O TGAR11 adota uma estratégia híbrida, que combina investimentos em ativos de desenvolvimento imobiliário e ativos financeiros, incluindo CRIs e cotas de FIs. Ao longo dos últimos anos, o Fundo utilizou posições em CRIs e FIs como instrumentos de gestão de liquidez para garantir a conclusão dos empreendimentos investidos.

A venda desses ativos financiou a evolução das obras do portfólio, sendo que hoje mais de 95% das obras da carteira já se encontram concluídas.

Vale esclarecer que recursos decorrentes da devolução de capital não podem ser utilizados para distribuição de rendimentos, estando sujeitos às restrições regulatórias aplicáveis. A distribuição de rendimentos observa os resultados efetivamente transitados em caixa e as regras aplicáveis aos FIs, não havendo, de forma alguma, distribuição do principal investido nos ativos alienados como rendimento.

COMUNICADO AO MERCADO

3. Migração para crédito como decisão estratégica

Em um ambiente de taxas de juros elevadas e maior seletividade na concessão de crédito, a Gestora identificou oportunidades em operações de crédito imobiliário que, em determinados casos, apresentavam relação risco-retorno mais compatível com os objetivos do Fundo. A ampliação gradual dessa exposição reflete uma adaptação racional ao ambiente macroeconômico e faz parte da gestão ativa do portfólio.

Essa evolução não representa abandono da estratégia de desenvolvimento imobiliário, que permanece como componente relevante da carteira do Fundo. A composição entre investimentos em equity e crédito é definida de forma dinâmica, observados critérios de risco, retorno esperado, prazo, liquidez, concentração e aderência à política de investimento do TGAR11.

4. Trinus Plataforma e monitoramento dos ativos

A Trinus Plataforma atua no acompanhamento técnico, operacional e financeiro de empreendimentos imobiliários, contribuindo para o monitoramento de indicadores relacionados à evolução das obras, vendas, recebíveis, orçamento, cronograma e execução físico-financeira dos projetos investidos pelo Fundo.

A empresa foi estruturada para suprir uma deficiência histórica do mercado em sua área de atuação e, atualmente, monitora aproximadamente 1.400 operações de diversos clientes, incluindo gestoras e bancos, com metodologia padronizada e precificação de mercado.

As informações obtidas por meio desse acompanhamento integram as rotinas de monitoramento da Gestora e são analisadas em conjunto com dados fornecidos pelos gestores locais, incorporadoras, prestadores de serviços especializados, auditorias e demais fontes de informação aplicáveis a cada empreendimento.

5. Localização geográfica dos empreendimentos

Parte relevante da carteira do TGAR11 está em regiões fora dos eixos imobiliários tradicionais, próximas a polos ligados ao agronegócio, como o Matopiba, o Triângulo Mineiro e o interior de São Paulo. Essa escolha é deliberada e reflete nossa leitura de potencial econômico.

São regiões com fundamentos sólidos: expansão do agronegócio, crescimento populacional acima da média nacional, formação de renda em ascensão e demanda habitacional ainda pouco atendida por produtos formais e bem estruturados. Ao investir nessas praças, o fundo acessa oportunidades de desenvolvimento com menor concorrência e margens mais atrativas do que as observadas em mercados já saturados.

Enxergamos com convicção o potencial dessas localidades. O desenvolvimento imobiliário acompanha o vetor de crescimento econômico do país, e parte expressiva desse crescimento, hoje, está justamente fora das capitais. Tratar essas regiões como menos relevantes ignora a transformação econômica em curso no interior do Brasil.

COMUNICADO AO MERCADO

6. Um cenário que afeta todo o setor

O cenário macroeconômico impõe desafios relevantes ao setor de desenvolvimento imobiliário, especialmente em razão do custo de capital, da maior seletividade na concessão de crédito imobiliário e de seus potenciais efeitos sobre o ritmo de vendas e a conversão de recebíveis em caixa.

Ainda assim, o Fundo mantém baixa alavancagem relativa, patrimônio líquido superior a R\$ 2 bilhões, elevado percentual de obras concluídas e uma estratégia clara de redução de passivos e fortalecimento da geração de caixa.

7. Compromisso com a transparência

A TG Core reafirma seu compromisso com a transparência, a governança, a disciplina na alocação de capital e a geração de valor de longo prazo para os cotistas do TGAR11. A Gestora seguirá prestando esclarecimentos ao mercado com base em dados, fundamentos e informações confiáveis.

Diferentes leituras sobre ativos e estratégias fazem parte do funcionamento natural do mercado. Nosso papel, como gestora, é conduzir o Fundo com responsabilidade, rigor técnico, controle de riscos e foco na proteção dos interesses dos investidores.

TG Core Asset.

São Paulo, 25 de junho de 2026.